

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUY NHƠN**

Số: /UBND-ĐT

V/v giải trình một số nội dung
của đồ án quy hoạch chi tiết xây
dựng 1/500 Khu dân cư khu vực 6
và 7, phường Nhơn Phú

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quy Nhơn, ngày tháng 6 năm 2024

Kính gửi: Sở Xây dựng Bình Định

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Văn bản số 1838/SXD-QHKT ngày 05/6/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu vực 6 và 7, phường Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn. Sau khi giao Phòng Quản lý đô thị rà soát, bổ sung các nội dung liên quan; UBND thành phố Quy Nhơn làm rõ một số nội dung như sau:

1. Về các căn cứ pháp lý: Đề nghị bổ sung Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. UBND thành phố đã tiếp thu ý kiến và bổ sung tại thuyết minh quy hoạch “Mục III.1 – Phần I – Các cơ sở pháp lý”.

2. Về nội dung đồ án quy hoạch

- Đồ án quy hoạch 639 lô đất ở liền kề, trong đó bao gồm 276 lô để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng trong dự án nhưng phương án quy hoạch chưa xác định cụ thể các khu vực bố trí các lô đất tái định cư nêu trên nên đề nghị bổ sung làm cơ sở quản lý, tổ chức thực hiện tái định cư cho người dân.

- Ngoài ra, đề nghị làm rõ quy mô dân số tính toán của đồ án 2977 người là quy mô dân số quy hoạch mới hay quy mô dân số đã bao gồm dân số hiện trạng tại khu vực. Trường hợp số liệu nêu trên chưa bao gồm dân số hiện trạng thì đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn rà soát, bổ sung để làm cơ sở tính toán bố trí đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho người dân tại khu vực quy hoạch.

+ Đã bổ sung tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và thuyết minh quy hoạch “Mục II.2 – Phần III – Phương án thiết kế quy hoạch”. Theo đó, các lô bố trí tái định cư là các lô đất ở liền kề LK11 đến LK18 và bổ sung tại thuyết minh quy hoạch “Mục II.1 – Phần III – Dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cần thiết”. Theo đó, quy mô dân số dự báo khoảng 2.970 người, bao gồm: Nhà ở

liền kề 636 lô, quy mô khoảng 2.290 người; khu nhà ở hiện trạng chỉnh trang khoảng 170 hộ, quy mô khoảng 680 người.

- *Bảng cơ cấu sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất thể hiện chú thích các khu dân cư hiện trạng là đất ở hiện trạng chỉnh trang là không phù hợp, đề nghị chỉnh sửa thành: “khu ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang”, đồng thời thuyết minh quy hoạch bổ sung các giải pháp cải tạo chỉnh trang cho các khu dân cư làm cơ sở triển khai thực hiện.*

+ Đã bổ sung tại bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và thuyết minh quy hoạch về tên gọi “đất ở hiện trạng chỉnh trang”.

+ Đối với các giải pháp cải tạo chỉnh trang cho các khu dân cư hiện hữu. Đã bổ sung tại thuyết minh quy hoạch “Mục III.1.b – Phần III – Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu vực dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

- *Đối với phương án bố trí các công trình công cộng: Đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn lưu ý rà soát nhu cầu bố trí các công trình dịch vụ - công cộng trên địa bàn phường Nhơn Phú hiện nay, đặc biệt đối với các trường học để xem xét, bổ sung trong đồ án đảm bảo đáp ứng đầy đủ hạ tầng xã hội phục vụ cho toàn bộ người dân phường*

+ Khu vực liền kề khu vực lập quy hoạch hiện có các trường THPT Bùi Thị Xuân; THCS Nhơn Phú; Hệ thống trường Hội nhập Quốc tế iSchool (tuyển học sinh từ cấp 1 đến cấp 3); Trường tiểu học Nhơn Phú và các điểm trường mầm non khu vực. Do vậy, trong Đồ án quy hoạch 01 quỹ đất 0,27ha làm trường mầm non và quy hoạch các quỹ đất hạ tầng xã hội khác như bãi xe, Thương mại dịch vụ, chợ, công viên cây xanh là phù hợp.

- *Phương án quy hoạch bố trí dải cây xanh CX-02 tuân thủ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú. Tuy nhiên, khu vực phía Nam giáp với khu đất cây xanh nêu trên thuộc đồ án quy hoạch chi tiết khu tái định cư khu vực 6, phường Nhơn Phú đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 09/01/2019 được quy hoạch là đất ở liền kề. Do đó, đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn nghiên cứu bố trí đường giao thông nằm giữa phần đất cây xanh và đất ở liền kề nêu trên để làm cơ sở quản lý chống lấn chiếm.*

- Đã cập nhật và rà soát đồ án quy hoạch chi tiết khu tái định cư khu vực 6, phường Nhơn Phú. Theo đó, phần giáp ranh giữa 2 dự án có một hành lang kỹ thuật bề rộng 4,5m. Vì vậy, hành lang kỹ thuật này là cơ sở để quản lý chống lấn chiếm giữa phần đất ở và đất cây xanh giữa 02 dự án.

Đối với quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- *Xung quanh khu vực lập quy hoạch có các dự án đã thi công và đang thi công như: Kè sông Hà Thanh, kè sông Dinh và các dự án khu dân cư khác nên đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn rà soát đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các khu vực xung quanh.*

+ Xung quanh khu quy hoạch có các dự án kè sông Hà Thanh, kè sông Dinh, khu tái định cư khu vực 6, phường Nhơn Phú và khu đô thị phía Nam đường Hùng Vương đã cập nhật vào đồ án quy hoạch đảm bảo kết nối đồng bộ với các dự án nêu trên.

- Đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn rà soát phạm vi ranh giới dự án đảm bảo phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông đường sắt quy định tại Nghị định 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Chính phủ.

+ Căn cứ khoản 2 và 3 Nghị định 56/2018/NĐ-CP, phạm vi bảo vệ đường sắt theo phương ngang đối với nền đường đắp tính từ chân nền đường đắp trở ra là 5m. Căn cứ khoản điểm b, khoản 1, Điều 16 Nghị định 56/2018/NĐ-CP, chiều rộng hành lang an toàn đường sắt tính từ mép ngoài phạm vi bảo vệ đường sắt ra mỗi bên tối thiểu là 3m. Theo đó, ranh giới quy hoạch cách chân taluy đường sắt 8m là phù hợp.

- Đối với cao độ san nền không chế tại các nút giao tại đường ĐS10 với đường ĐS3 và nút giao của đường ĐS19 với ĐS21 và lộ giới của đường ĐS7 chưa phù hợp theo theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Nhơn Bình và phường Nhơn Phú được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022. Do đó, đề nghị rà soát điều chỉnh phương án quy hoạch chi tiết đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu.

+ Đã cập nhật cao độ không chế tại các nút giao đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch phân khu. Riêng cao độ vị trí tiếp giáp với kè Sông Dinh ở phía Tây, cao độ quy hoạch theo cao độ của dự án hệ thống tiêu thoát lũ Sông Dinh hiện đang thi công.

- Ngoài ra, dọc theo sông Dinh bố trí đường ĐS20 (lộ giới 13m) và đường ĐS19 (lộ giới 20m) song song nhưng khoảng cách giữa 02 tuyến đường khoảng 24m quá gần nhau, do vậy đề nghị rà soát chỉnh sửa, có thể điều chỉnh mở rộng đường ĐS20 và không quy hoạch đường ĐS19. Đồng thời tổ chức lại giao thông tại nút giao đoạn đập dâng phú xuân và đường ĐS20 để đảm bảo an toàn giao thông.

+ Đã tiếp thu ý kiến và đã điều chỉnh phương án quy hoạch tuyến đường ĐS20 (đường thuộc dự án kè sông Dinh) thành tuyến đường nội bộ thuộc đất cây xanh cây dọc sông Dinh, chức năng là đường dạo bộ cảnh quan và phục vụ công tác di tu, bảo dưỡng kè sông Dinh.

- Đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn rà soát bổ sung mặt cắt ngang thể hiện từ vị trí đường ĐS3 đến ranh giới phía Nam dự án (sông Hà Thanh); mặt cắt ngang thể hiện từ vị trí đường ĐS7 đến ranh giới phía Bắc dự án (tuyến đường sắt).

+ Đã tiếp thu ý kiến, bổ sung mặt cắt từ đường ĐS3 đến ranh giới phía Nam dự án và từ đường ĐS7 đến ranh giới phía Bắc dự án.

- Về phương án cấp điện: Thuyết minh quy hoạch bố trí 07 trạm biến áp nhưng trên bản đồ chỉ thể hiện 04 trạm là chưa phù hợp. Đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn rà soát, đảm bảo thống nhất nội dung nêu trên.

+ Đã tiếp thu ý kiến, bổ sung các trạm biếp áp đảm bảo cấp điện.

- Về phương án thoát nước mưa và thoát nước thải: Đề nghị rà soát bổ sung giải pháp thu nước mưa cho các khu dân cư hiện trạng tránh tình trạng ngập úng các khu dân cư hiện trạng. Bổ sung thuyết minh công nghệ xử lý nước thải đạt chuẩn theo quy định cho khu vực quy hoạch.

+ Tại các khu vực dân cư hiện trạng trũng thấp, thiết kế bố trí các tuyến mương, tuyến cống (có điểm chờ thu nước) để thu nước mưa và thoát nước thải, tránh ngập cục bộ các khu vực hiện trạng.

+ Đồ án quy hoạch bố trí khoảng cách ly môi trường đến các công trình xây dựng xung quanh >15m (phù hợp với công nghệ xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi). Trong giai đoạn đầu tư xây dựng sẽ tính toán cụ thể để đảm bảo phù hợp với hồ sơ môi trường được duyệt và tiến độ đầu tư của dự án.

- Theo phương án thoát nước thải của khu vực quy hoạch dự kiến bố trí đường ống thoát nước đi qua dự án khu đô thị Nam đường Hùng Vương và đi dọc theo tuyến đường ven biển, bơm về trạm bơm PS18 nằm ngoài ranh quy hoạch. Do đó, đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn lấy ý kiến của chủ đầu tư dự án khu đô thị phía Nam đường Hùng Vương về việc bố trí đường ống đi qua dự án và làm rõ đoạn ống nằm ngoài ranh quy hoạch giao cho đơn vị nào thực hiện đầu tư.

+ Khi hạ tầng của khu vực đầu tư hoàn thành, UBND thành phố Quy Nhơn sẽ đầu tư tuyến ống đưa nước thải của dự án về trạm bơm PS18 (sau đó bơm chuyển tiếp về nhà máy XLNT Nhơn Bình). Việc lấy ý kiến của chủ đầu tư dự án khu đô thị phía Nam đường Hùng Vương sẽ được thực hiện ở giai đoạn thực hiện dự án đầu tư hệ thống tuyến ống bơm nước thải.

(Kèm theo các hồ sơ liên quan)

UBND thành phố Quy Nhơn kính báo cáo./.

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND TP;
- P. QLĐT;
- VP (LĐVP + C₁₁);
- Lưu: VT.

Ngô Hoàng Nam